FRC 2.9541

9541

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 11325

RAPPORT

FAIT

PAR B. M. DECOMBEROUSSE (de l'Isère),

Sur la résolution relative à l'action en rescision pour cause de lésion, contre les ventes d'immeubles faites pendant la dépréciation du papier-monnoie.

Séance du 28 germinal an 6.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

Vous avez renvoyé à l'examen de vos collègues Peneau, Mollevaut, Rousseau, Artaud-Blanval, et Decomberousse, la résolution relative à l'action en rescision pour cause de lésion contre les ventes d'immeubles faites pendant la dépréciation du papier-monnoie; ils viennent vous rendre compte de leurs observations.

Le projet de loi sur lequel vous avez à prononcer est d'autant plus important, qu'il doit ouvrir ou fermer la porte à de nombreux procès; d'autant plus délicat, qu'il concerne essentiellement la propriété, l'un des droits constitutionnels de l'homme; d'autant plus digne d'attention, que des contrats, base de la propriété, en forment la matière.

Il s'agit en effet de statuer sur le mode d'exercer l'action en rescision pour cause de lésion d'outre-moitié, contre les actes de vente qui ont eu lieu depuis le premier janvier 1791, jusqu'au 14 fructidor de l'an 3.

Ce mode est espéré, attendu depuis long-temps: il l'est peut-être par la cupidité, qui, après avoir vendu un immeuble dont le prix en assignats lui a servi à éteindre une masse de dettes en numéraire égale à sa valeur nominale, se propose encore de faire un gain illicite, en attaquant par la voie de la rescision un contrat qui lui a été déja très-avantageux; mais il l'est aussi par la bonne foi, qui peut avoir été surprise, et à laquelle il faut donner un secours qui puisse la relever.

Les tribunaux sont déja investis par la foule des vendeurs cupides et des vendeurs mécontens: ils ne peuvent prononcer, tant que le mode de l'exercice de l'action dont il s'agit ne sera pas connu.

Donc il y a urgence; car il est instant de calmer à-la-fois l'inquiète espérance des vendeurs, et les alarmes non moins inquiètes des acquéreurs.

C'est aussi sous le titre de l'*urgence* que la résolution vous est présentée; nous croyons que le motif en est suffisant: il est ainsi conçu:

« Le Conseil des Cinq Cents, après avoir entendu » le rapport de la commission sur les transactions entre » particuliers pendant la dépréciation du papier-monnoie;

» Considérant qu'il importe de déterminer prompte-

THE NEWBERRY LIBRARY CHICAGO

» ment dans quels cas et de quelle manière la lésion
» d'outre-moitié du juste prix pourra être opposée et
» établie contre les ventes dont le prix a été stipulé en
» assignats,

» Déclare qu'il y a urgence. »

Nous proposons au Conseil de reconnoître l'urgence d'après le même motif.

La première question, représentans du peuple, que nous avons eue à examiner, a été celle de savoir si l'on devoit donner ouverture à la rescision d'un contrat pour cause de lésion d'outre-moitié dans les ventes passées pendant la dépréciation du papier-monnoie.

Cette question paroîtra sans doute étrange à ceux qui sont prêts à déclarer l'existence d'une lésion *énormissime*, toutes les fois que le prix de la chose vendue aura été stipulé en assignats, à ceux qui ne se rappellent que la dégradation rapide de l'assignat, qui n'ont jamais regardé l'assignat lui-même que comme un signe monétaire absolument chimérique : mais elle ne se présentera pas sous les mêmes couleurs à ceux qui savent quel usage on a pu faire de l'assignat, quelle réalité on a pu donner à sa valeur apparente, et par combien de profits très-palpables on a pu fixer son existence fugitive.

Elle ne paroîtra pas étrange à ceux qui ont suivi la circulation des assignats, à ceux qui ont été les témoins des services qu'ils ont rendus, et qu'en ont retirés la plupart des vendeurs.

Que l'on se reporte en effet à l'époque où les ventes en assignats ont eu lieu, on reconnoîtra les causes de la plupart de ces ventes; on reconnoîtra sur-tout les causes du mouvement accéléré qui les multiplioit; et l'on verra que le papier-monnoie étoit un moyen d'échange aussi actif que réel.

L'époque dont nous parlons comprend les deux

dernières années de la monarchie capétienne, et les trois premières de la République française.

Les amis du trône et les ennemis de la République, pour se procurer des assignats qu'ils convertissoient en or, ont vendu une partie de leurs immeubles. De là des secours aux émigrés, une solde aux traîtres de l'intérieur.

Le propriétaire dont la fortune s'épuisoit par les intérêts de créances accumulées, a vendu une portion de son domaine pour tarir la source de ces prestations qui le ruinoient, et pour opérer ses remboursemens.

Des hommes qui ont perdu leur état par les chances de la révolution, ne trouvant plus de ressources suffisantes dans le produit accessoire d'une propriété bornée, ont tourné leurs regards vers le commerce, et se sont procuré des capitaux dont ils ont tiré le parti le plus avantageux.

D'autres ont vendu des propriétés dont la situation avoit cessé de leur plaire, pour en acquérir d'équivalentes dans des lieux où ils espéroient trouver une habitation plus douce.

D'autres, possédant des immeubles dans des départemens frontières, et craignant l'invasion des ennemis, se sont hâtés de vendre, et de créer de nouveaux établissemens dans des lieux plus paisibles.

D'autres ont vendu leurs propriétés par spéculation; ils en acquéroient d'autres qu'ils vendoient encore, donnant ainsi aux immeubles le même mouvement qu'à une propriété purement mobilière.

On a vu se former de grandes compagnies acquérant de grands domaines nationaux, les disséminant ensuite dans mille mains différentes par des ventes partielles, retirant ainsi beaucoup plus que les capitaux avancés, et se trouvant encore en possession de la meilleure partie des immeubles acquis.

Il est impossible de nombrer les mille et mille cas où

l'assignat a été employé de la manière la plus profitable à son possesseur, et où il a remplacé avantageusement l'immeuble aliéné.

Le petit nombre, nombre insensible sur la masse, a pu vendre quelques portions de sa fortune pour subvenir aux besoins pressans qui pouvoient aiguillonner sa famille : mais on n'a eu recours à cette extrémité fâcheuse qu'après avoir épuisé les secours de l'amitié ; cas alors devenu rare, car il y a encore quelque vertu sur la terre, et l'amitié n'en est pas bannie.

Tel est, représentans du peuple, le tableau que s'est formé la commission ; il est juste, il est exact.

Mais dans toutes ces circonstances, où est donc l'erreur ? où est donc la fraude ? où est donc la lésion dont on peut se plaindre ? Elles ne sont nulle part. On ne voit au contraire que des spéculateurs cherchant tous à gagner, cherchant tous à rendre leur condition meilleure, et voyant presque toujours leurs combinaisons avouées par le succès.

L'on peut dire à chacun des vendeurs : Vous avez, il est vrai, aliéné votre propriété dont vous n'avez reçu que des assignats : mais vous avez acquis une propriété équivalente ; mais vous avez payé vos dettes ; mais vous avez formé un établissement de commerce ; mais vous avez fait de vos assignats l'emploi le plus utile.

Quant à celui qui prétend avoir vendu pour nourrir sa famille, on peut le plaindre sans doute ; mais il est placé dans une simple exception qui ne peut balancer le résultat des cas généraux.

Ainsi donc il est certain que la commission n'a pas cru commettre un écart, en agitant la question de savoir s'il falloit accorder le remède de la lésion contre les ventes faites en papier-monnoie.

Et si le droit romain peut être invoqué dans cette matière, ses jurisconsultes vous diront que la vilité du prix ne résout pas toujours la vente : c'est ce qui se

recueille de la loi 54, au Digeste, titre *de contrahenda emptione : Nam in pretio emptionis et venditionis, naturaliter licet contrahentibus se circumvenire.* C'est ce qu'on recueille encore de la loi 16, § 4, au Digeste, titre *de minoribus.* Cette loi en donne le motif: *Sublatâ spe quæstûs, languet mercatus.*

Dans quel état de choses ces principes furent-ils jamais plus applicables ? Mais, représentans du peuple, il a fallu céder au joug qu'on s'est imposé par des lois antérieures, et la question s'est trouvée décidée d'avance.

En effet, la loi du 14 fructidor an 3, en abolissant l'action en rescision pour les ventes postérieures à sa publication, a seulement suspendu cette action à l'égard des ventes alors existantes, et renvoyé au comité de législation pour régler le mode de son exercice.

La loi du 3 germinal an 5 a levé la suspension prononcée par la loi de fructidor, et, par cette simple disposition, elle a ouvert l'exercice de l'action en rescision sans en régler le mode ; mais elle en a fait pressentir l'établissement. L'espérance qu'elle en a fait concevoir a été confirmée par l'article V de la loi du 16 nivôse dernier, qui promet incessamment les règles de l'exercice de l'action en rescision dont il s'agit.

Dans cet état de choses, il auroit fallu rapporter les dispositions textuelles de plusieurs lois : mais alors l'espoir des vendeurs qui se prétendent lésés eût été trompé ; alors il y auroit eu un effet rétroactif, car on auroit porté l'abolition de l'action dont il s'agit sur des actes antérieurs à la loi qui la prononceroit ; et à cet égard il est sensible qu'on auroit fait ce qu'on n'avoit pas le droit de faire.

Il a donc fallu accorder l'action en lésion, puisque, d'une part, des lois en contenoient le principe, et en avoient, pour ainsi dire, consacré l'existence, et

que de l'autre on auroit violé, en l'abolissant pour des ventes passées, une des bases du pacte social.

La véritable et seule question s'est alors élevée. Quel est le mode de l'exercice de cette action qui puisse rendre une égale justice aux vendeurs et aux acquéreurs, ou plutôt qui les blesse le moins les uns et les autres? La résolution qui nous est présentée résout-elle ce problème de la manière la plus satisfaisante, dans une matière où l'exacte équité ne sauroit être atteinte, et dans laquelle c'est faire beaucoup, c'est avoir tout fait, que d'en approcher?

Il ne faut pas se dissimuler, représentans du peuple, qu'une loi de ce genre est d'une difficulté extrême.

Il n'est point de vendeur qui ne pense avoir éprouvé une lésion évidente, et qui ne desire trouver dans la loi une disposition qui puisse favoriser l'action en rescision.

Il n'est point d'acquéreur en même temps dont l'acquisition aura été avantageuse, qui ne veuille, dans la loi, des dispositions qui la confirment irrévocablement.

On ne peut pas cependant mettre en doute que les dispositions de la loi doivent être générales, et pouvoir s'appliquer au plus grand nombre de cas; mais les parties intéressées demandent mutuellement un article d'exception, dans lequel elles puissent trouver place, s'isolant ainsi de la grande masse, et stipulant individuellement pour leurs intérêts respectifs.

La résolution que nous examinons n'a pas dû calculer ainsi; elle a dû ne point écouter l'intérêt privé, et ne considérer que l'intérêt public, cet intérêt puissant qui veut d'une manière impérieuse que la propriété ne soit pas légèrement attaquée. Elle a dû alors poser une base commune, présenter une sorte de mesure comparative, à laquelle seront rapportées les ventes faites durant la dépréciation du papier-monnoie. Elles seront

maintenues, si elles sont au - dessous de ce niveau; elles seront rescindées, si elles le passent.

Pour parvenir à former ce niveau comparateur, on a dû considérer ce qu'étoit l'assignat au moment des ventes dont il s'agit.

L'assignat, à cette époque, remplissoit les fonctions du numéraire; il étoit constamment l'intermédiaire qu'on employoit entre les objets d'échange.

C'étoit un signe monétaire dont la circulation légale le faisoit marcher de pair avec les monnoies d'or et d'argent. Avec l'assignat on obtenoit ce qu'ont toujours obtenu les valeurs métalliques. Il n'est pas question d'examiner si, à la différence des monnoies d'or et d'argent, qui se soutiennent long-temps dans la même proportion, l'assignat n'a pas été sujet à une variation sans cesse décroissante; il faut seulement voir l'assignat dans sa qualité de monnoie, et, sous ce titre, le voir remplir complètement sa destination.

Mais s'il est vrai que l'assignat formoit, à cette époque, le prix réel des objets vendus, c'est donc l'assignat qui doit être comparé à lui-même, pour savoir si un vendeur, en recevant des assignats pour le prix de la vente, a été lésé, parce qu'il en aura reçu moins de la moitié de ce que valoit sa propriété au moment de la vente.

Ainsi il n'y aura lésion, et l'exercice n'en sera ouvert, qu'autant qu'un immeuble vendu en assignats à une époque déterminée, auroit dû se vendre le double et plus à la même époque.

Il n'y aura pas lésion, et l'exercice en sera refusé, lorsque l'immeuble vendu n'auroit pu l'être, à l'époque de la vente, qu'au-dessous du double du prix qui en a été donné.

Ces règles sont d'ailleurs consacrées par le code romain, au titre *de rescindenda venditione : Minus autem pretium videtur, si nec dimidia pars veri pretii, quod fuerat tempore venditionis, soluta sit.*

L'assignat doit donc servir d'objet de comparaison avec lui-même. Voilà un premier terme ; il en faut un second. Comment découvrir que dans une vente il a été donné la moitié moins d'assignats que la chose ne valoit ?

Si la chose eût été unique ou très-rare dans son genre, il eût fallu renoncer à trouver ce second terme : mais des choses semblables se sont vendues à la même époque ; elles peuvent être comparées ; le but est atteint. Cette comparaison fera nécessairement reconnoître la disproportion qui existera dans les prix, disproportion sur laquelle la lésion viendra s'établir d'elle-même.

Tels sont, représentans du peuple, les principes qui ont guidé le Conseil des Cinq-Cents ; ils sont renfermés dans l'article premier de la résolution : en voici les termes :

« Pour juger s'il y a lésion dans les ventes faites en » papier-monnoie entre particuliers, depuis le premier » janvier 1791, époque de la dépréciation des assi- » gnats, jusqu'à la publication de la loi du 14 fruc- » tidor de l'an 3, qui a supprimé, pour l'avenir, l'ac- » tion en rescision pour cause de lésion, les tribunaux » ordonneront l'estimation par experts de la juste valeur » contre assignats qu'avoit l'immeuble vendu au temps » du contrat, eu égard 1°. à son état et à son produit à la » même époque ; 2°. à la valeur contre assignats qu'avoient » dans la contrée ou dans les lieux les plus voisins, les im- » meubles de même nature, à l'époque de la vente » ou aux époques les plus rapprochées ; 3°. aux faci- » lités et avantages résultans des termes accordés pour » le paiement du prix de la vente. »

Cet article est justifié par les principes mêmes qu'il consacre ; il le sera de plus en plus par les réponses que la commission doit faire aux attaques qui lui ont été portées.

L'assignat, a-t-on dit, ne sauroit répondre à l'idée

que la loi romaine attachoit à ce qu'elle appeloit *verum pretium ;* l'assignat n'est point une valeur *réelle ;* on ne peut lui assigner un prix, lui donner quelque consistance, qu'en le comparant à l'échelle de dépréciation. Ainsi l'on doit commencer par examiner la valeur d'un immeuble vendu, eu égard à la somme métallique qu'on en eût obtenue à l'époque de la vente, et ensuite comparer ce prix, au prix des assignats réduits d'après l'échelle, pour savoir si la lésion existe ou n'existe pas.

On s'apperçoit d'abord que tout ce système porte sur une base absolument fausse ; il repose en effet sur cette assertion, que l'assignat n'a jamais été un véritable moyen d'échange, un prix *réel* de la chose échangée.

Le contraire est trop prouvé pour insister long-temps sur une pareille erreur. L'assignat a véritablement tenu lieu des monnoies métalliques ; il en a rempli les fonctions de la manière la plus vaste et la plus complète. Faut-il répéter ce que nous avons déja dit, ce que tout le monde s'est dit à lui-même ? On a obtenu avec l'assignat tout ce qu'on peut obtenir avec un signe métallique convenu.

Il y a plus : qu'on se reporte à l'époque du 14 fructidor an 3. Si alors l'action en rescision n'eût pas été suspendue, comment eût-elle été exercée ? N'est-il pas évident que l'assignat ayant formé seul le prix de la vente, eût été seul comparé à lui-même ? N'est-il pas évident aussi que la loi qui a pour objet de régler ce qui ne l'a pas été alors, doit nécessairement conformer ses dispositions à la nature des choses alors existantes ?

Ainsi donc s'écroule la base du système contraire à celui de la résolution. Mais poursuivons.

On veut estimer en argent la valeur de l'immeuble, et réduire le montant des assignats en argent, d'après l'échelle de dépréciation.

Mais on n'a pas pris garde que cette échelle de réduction des assignats est le résultat, non pas seulement de la valeur comparative de l'assignat avec l'argent à chaque époque donnée, mais encore de la valeur de l'assignat comparée, aux mêmes époques, à la valeur des denrées et marchandises et celle des immeubles. Il résulte de cette vérité de fait, que cette échelle, étant le produit de trois objets de comparaison très-différens entre eux, est extrêmement dissemblable de ce qu'elle auroit été, si, pour la former, on n'eût consulté que sa correspondance avec l'argent, et qu'en dernière analyse elle est sensiblement affoiblie par le mélange des deux autres objets de comparaison. Il en résulte en même temps qu'il y auroit une injustice évidente à employer un comparateur dont la disproportion est démontrée ; disproportion bien plus frappante encore et plus vicieuse, si elle est surchargée des irrégularités nombreuses qu'offrent les divers tableaux de dépréciation.

On ne sauroit imaginer quelle a été la réplique faite à cette dernière observation.

Si les tableaux de dépréciation, a-t-on dit, ne sont pas réguliers, il faut les réformer.

Réformateurs aveugles ! vous ne voyez donc pas que ces tableaux, quels qu'ils puissent être, ont déja servi de règle pour juger mille et mille contestations ? vous ne voyez donc pas que chaque jour des remboursemens s'effectuent d'après les bases qu'ils indiquent ? vous ne voyez donc pas que, si vous veniez à les changer, des paiemens en plus, en moins, donneroient lieu à de nouvelles demandes, à d'innombrables recours ? Des procès sont éteints, et vous voulez les faire revivre ! Des transactions laissent respirer en paix des hommes qui ont cessé d'être créanciers et débiteurs ; vous voulez leur ravir le repos qu'ils ont acheté sous les auspices de la loi !

Les tableaux peuvent n'être pas exacts ; mais l'effet en est passé : ils ont pu produire des injustices partielles ; mais il ne faut pas en faire naître de générales.

C'est ainsi que l'intérêt personnel, qu'on appelle toujours *justice*, nous conduit plus loin que nous ne croyons aller ; c'est ainsi que l'on cède à des vues particulières, même au prix du bouleversement de la masse des transactions sociales. Le législateur saura se garantir du danger découvert, et il préservera la société de tous les germes qui pourroient amener des divisions nouvelles.

Mais, a-t-on continué, il n'est pas possible d'estimer un immeuble par la valeur contre assignats qu'avoient les immeubles de même nature à la même époque et dans la même contrée, parce qu'il faudroit saisir un instant *métaphysique* pour comparer des valeurs dont le mouvement rapide ne permettoit pas de fixer la quotité. On cite à ce sujet ce qui s'est passé à Paris, où l'agiotage vendoit une maison cent mille francs le matin, qu'il revendoit cinq cent mille francs le soir.

D'abord, il est de fait que la disproportion dont on excipe n'a point existé dans les ventes antérieures à la loi du 14 fructidor, et qu'ainsi l'observation manque d'application.

La commission répond ensuite que lorsqu'il s'agit d'une loi générale, on n'abaisse point seulement ses yeux sur les transactions qui ont eu lieu à Paris, mais que l'on considère en masse toutes celles qui ont eu lieu pendant le cours du papier-monnoie, dans tous les départemens de la République. Ce seroit une grande erreur dans cette matière, que de fixer ses regards trop particulièrement sur les données, sur les hypothèses que peut fournir le commerce qui a pu se faire à Paris en ventes d'immeubles. Paris doit entrer seulement en concours ; il doit se retrouver dans les décisions gé-

nérales, et se les appliquer dans sa localité. C'est au tout qu'il faut songer, et non pas à la portion, quelle qu'elle soit.

En troisième lieu, la disposition de l'article est assez claire; l'instant à comparer est suffisamment déterminé : c'est celui des ventes faites à la même époque, ou *aux époques les plus rapprochées*, dans la contrée, ou *dans les lieux les plus voisins*.

Mais, ajoute-t-on, les experts auront encore une latitude dont ils pourront abuser : il auroit fallu du moins les astreindre à un régulateur quelconque auquel ils se fussent ralliés, et qu'il auroit été possible de découvrir.

Il faut l'avouer : les experts pourront influer sur la décision de l'instance en rescision. Mais quel est donc le mode d'estimation dans lequel vous pourrez vous passer d'experts ? Et, si vous les employez, comment vous défendrez-vous des atteintes que leur erreur, leur partialité, leur ignorance même, pourra porter à vos droits ?

Une expertise suppose toujours un doute, suppose toujours une opération dans laquelle on recherche un terme inconnu. Ce terme ne peut-être fixé que par des approximations plus ou moins justes, que par l'application de règles plus ou moins étroites. Mais qui ne sent pas que dans tout cela il y a beaucoup plus du fait de l'homme que de la loi ? Qui ne sent pas que la loi a fait tout ce qu'elle a pu, quand elle a tracé ce qui doit guider les experts dans leurs travaux, et qu'elle est forcée d'abandonner le reste à leurs lumières et à leur moralité ?

On a objecté contre le premier nombre du premier article de la résolution, qu'on ne pouvoit estimer par leur produit la valeur des immeubles vendus pendant la dépréciation du papier-monnoie, à cause de la mobilité journalière de ce produit. Pour le prouver, on

a encore pris pour exemple ; et toujours pour exemple unique, les maisons de Paris. Cette observation seule répond à l'objection. La loi ne décidant que des cas généraux, elle embrasse tous les immeubles dont les produits peuvent être évalués d'une manière très-approximative, à une époque donnée, à celle de la vente.

On met en principe, et il ne peut être contesté, que dans une vente il est nécessaire qu'il y ait connoissance du prix stipulé, et consentement sur ce prix. On ajoute qu'il ne pouvoit y avoir ces deux élémens dans la plupart des ventes dont il s'agit. On demande, par exemple, si celui qui vendoit sa maison cent mille francs assignats, savoit véritablement ce que ces assignats représentoient en valeur réelle.

La commission a déja répondu ; elle va répondre encore. Oui, il le savoit, puisqu'il n'ignoroit pas qu'avec cette somme il pouvoit acheter une maison de même valeur (qui pourroit dire que cet achat n'étoit pas consommé la veille ?), puisqu'il n'ignoroit pas qu'avec cette somme il pouvoit payer cent mille fr. de dettes, puisqu'il n'ignoroit pas qu'il y avoit mille manières très-avantageuses de disposer de ses nouveaux fonds, puisqu'enfin il est plus que vraisemblable qu'il ne vendoit que parce qu'il trouvoit à faire quelque spéculation lucrative. On peut soutenir en effet que la grande majorité des ventes n'a point été forcée. On va plus loin ; et l'on peut avancer qu'il n'y a pas d'hypothèse dans laquelle on supposera le vendeur lésé, qu'on ne détruise par une contr'hypothèse tout aussi fondée.

Ici, représentans du peuple, il est échappé un singulier aveu aux contradicteurs de la résolution. Pour annuller la majeure partie des ventes, ont-ils dit, il suffiroit peut-être d'estimer la valeur des assignats, au moment du contrat, d'après l'échelle de dépréciation, sans examiner la dépréciation successive causée par le retard du paiement.

Ainsi donc il entre dans leurs idées législatives de voir annuller la majorité des ventes faites en papier-monnoie ! Ne perdons pas ce trait de lumière ; il est précieux à recueillir. Ainsi donc l'on voudroit donner aux propriétés une secousse presque universelle ! l'on voudroit que les tribunaux ne fussent occupés qu'à lancer la foudre judiciaire sur les actes qui fondent, qui maintiennent le droit de posséder ! l'on voudroit que la fortune de presque tous les citoyens fût incertaine et flottante ! Combien d'objets vendus pendant le cours du papier-monnoie sont entrés dans les partages de famille ? Combien de recours à exercer, si l'on admettoit une éviction presque générale ? On voudroit amener sur nous le fléau dévastateur des haines processives ; et tandis que nous cherchons à fermer l'antre de la chicane, à terrasser ses suppôts, on lui prépare mille et mille victimes à dévorer !

Mais, représentans du peuple, vous êtes là pour empêcher l'effet d'un projet aussi funeste. On veut annuller la majorité des ventes ; vous voulez, vous, entretenir cette même majorité. On veut rendre les propriétés incertaines, douteuses ; vous voulez, vous devez vouloir les affermir. Sans doute le législateur doit un secours au vendeur lésé ; mais il doit avant assurer la tranquillité publique, et lui sacrifier des intérêts qui ne peuvent entrer en balance avec elle.

Mais, ont ajouté les contradicteurs de la résolution, toujours pleins de leur première idée, la lésion sera bien plus sûrement acquise, lorsque l'estimation des assignats d'après l'échelle de dépréciation portera, non pas seulement sur le prix au moment du contrat, mais encore sur les termes accordés pour le paiement, époque où la dépréciation étoit nécessairement plus forte. Ils ont même prétendu que c'est le sens qu'il faut donner au troisième nombre du premier article de la résolution, qui porte que les experts au-

ront égard, dans leur estimation, aux facilités et avantages résultans des termes accordés pour le paiement du prix de la vente.

Ici la commission doit se hâter de rectifier à cet égard l'opinion qu'on auroit pu se former de cette partie de l'article premier.

Il est d'abord de toute évidence que les experts auxquels une estimation aura été déférée, examineront la substance du contrat à l'époque où il aura pris naissance. Ainsi ils auront égard au produit et à l'état de la chose au moment de la vente, et non pas au produit ou à l'état d'une époque antérieure ou postérieure. Ainsi ils auront égard à la valeur contre assignats qu'avoit la chose de même nature à l'époque de la vente, et non pas à une époque passée ou future. Ainsi ils auront égard aux avantages actuels, aux facilités du moment résultant des termes accordés pour le paiement du prix de la vente, et non pas aux avantages futurs que des chances favorables ou contraires pourroient augmenter ou diminuer. En discutant ce troisième objet qui doit entrer dans la balance estimative, les experts ne jeteront pas plus les yeux dans l'avenir que lorsqu'ils discuteront les deux premiers, sans quoi il y auroit contradiction. Ils prendront l'état et le produit de la chose, ainsi que la valeur comparative des immeubles de même nature en assignats à l'époque même du contrat; ils considéreront également pour la même époque les facilités accordées pour le paiement. Nous le répétons; c'est l'avantage présent que doivent peser les experts, et non point l'avantage futur. Leur opération doit être telle à cet égard, qu'ils ne fassent attention qu'aux termes accordés, et non point à la valeur du signe monétaire: et ce n'est point là une abstraction; car le terme n'est qu'un accessoire du prix de la chose, que l'on peut estimer très-séparément, quelle que soit la nature du signe d'échange.

Ce signe doit avoir une valeur fixe aux yeux des experts, qui ne doivent considérer le contrat qu'au moment indivisible où il est passé ; et le terme accordé dans un contrat est toujours une faveur appréciable, indépendamment de la hausse et de la baisse de la monnoie qui forme le prix de l'objet vendu.

C'est ainsi que l'a vu le rapporteur de la commission du Conseil des Cinq-Cents ; c'est ainsi que l'a énixement expliqué un orateur du même Conseil, qui n'a point été contredit ; c'est ainsi que l'a pensé votre commission : c'est d'ailleurs la seule manière de concilier les diverses dispositions de l'article premier, qui ne sauroient être contradictoires entre elles. Le Conseil des Anciens portera le même jugement ; sans quoi ce seroit édifier d'une main pour détruire de l'autre, et le Conseil des Anciens est essentiellement conservateur.

On excipe enfin de la loi du 16 nivôse dernier : elle ordonne, dit-on, l'estimation en argent pour le paiement des sommes dues à raison de ventes d'immeubles ; pourquoi ne pas employer une estimation semblable pour vérifier la lésion? La contradiction n'est-elle pas évidente ?

La commission des Cinq-Cents a répondu à cette objection d'une manière péremptoire. Dans le premier cas, le contrat n'est point altéré, et l'on règle seulement le mode de paiement ; dans le second cas, on toucheroit à l'essence même du contrat. La contradiction n'existe donc pas, puisqu'il n'y a pas parité d'un cas à l'autre.

Elle existe bien moins encore, si la même loi qui règle en numéraire les sommes restantes à payer renferme des dispositions qui donnent aux sommes payées la valeur du numéraire. Or c'est précisément ce qui se rencontre dans la loi du 16 nivôse. Il ne faut pas examiner partiellement une loi, il faut la voir dans son ensemble ; et lorsqu'on invoque une disposition, il

faut considérer s'il n'y a pas quelque disposition correspondante qui se lie avec elle, et pèse alors d'une manière uniforme les intérêts des contractans.

D'après ces considérations, que la commission croit de quelque poids, le premier article de la résolution lui a paru devoir être admis.

Cet article règle la manière de découvrir, de déterminer l'existence de la lésion dans une vente faite en papier-monnoie. Nous allons passer aux articles suivans, qui statuent sur le résultat de cette découverte, et règlent les rapports mutuels qui doivent exister entre le vendeur et l'acquéreur, quand la lésion est reconnue.

L'article II est ainsi conçu : « Si la lésion se trouve » prouvée de la manière prescrite, le contrat sera ré» silié, si mieux n'aime l'acquéreur, ainsi qu'il en a » le droit, suppléer le juste prix au temps de la vente, » de la portion de l'immeuble correspondante à la » quotité du prix que représente le supplément; ce » qu'il sera tenu de déclarer dans le mois, à compter » de la signification du jugement. Dans ce dernier » cas, la portion de l'immeuble correspondante au » supplément sera estimée conformément à l'article III » de la loi du 16 nivôse dernier, relatif aux sommes » dues à raison de ventes d'immeubles ».

Pour apprécier cet article, il faut connoître l'article III de la loi du 16 nivôse. Il porte : « Pour dé» terminer la réduction, lorsqu'elle devra avoir lieu, » soit sur la totalité du prix, si elle est encore due, » soit sur la portion restante, les parties seront, en » cas de non conciliation, renvoyées à des experts, » qui vérifieront et estimeront la valeur réelle que l'im» meuble vendu pouvoit avoir en numéraire métallique » au temps du contrat, eu égard à son état à la même » époque, et d'après la valeur ordinaire des immeubles » de même nature dans la contrée ».

La raison de l'application de cet article à l'article II de la résolution que nous examinons, est extrêmement sensible. Dans l'hypothèse où l'acquéreur, en cas de lésion, veut conserver le contrat, en suppléant le prix, il est juste, il est convenable de considérer alors ce supplément de prix comme une portion restante du paiement stipulé; et, sous ce point de vue, il est équitable d'assujettir cette portion restante à payer, aux règles d'après lesquelles les sommes dues en reste d'acquisitions d'immeubles doivent être payées elles-mêmes. Le cas est absolument identique; et c'est ainsi que nos lois, se liant les unes aux autres, deviennent plus claires et sont d'une exécution plus facile.

L'article III accorde à l'acquéreur qui offre de payer le supplément, un délai d'une année, à compter du jour de son option, à la charge d'un intérêt de cinq pour cent.

Un délai étoit nécessaire; celui qu'on propose a paru suffisant, et devoir convenir à chacune des parties.

L'article IV porte que lorsque l'acquéreur préférera résilier le contrat, il recevra les sommes par lui payées d'après l'échelle de dépréciation du département de la situation de l'immeuble, eu égard aux époques de chacun des paiemens.

Ici les acquéreurs se sont récriés : ils n'ont pas vu une exacte réciprocité entre l'article II et l'article IV. Ils ont dit : L'acquéreur, pour conserver le contrat, supplée en valeur métallique le juste prix fixé par une estimation de l'immeuble, tandis que, dans le cas où le contrat n'est pas conservé, le vendeur ne rembourse les sommes payées que d'après l'échelle de dépréciation : cette différence ne devroit pas exister. Un domaine, ont-ils ajouté, a été vendu 100,000 francs assignats; il est estimé 201,000 francs même monnoie; la lésion est de 101,000 francs en assignats. C'est cette quotité d'assignats, ou sa valeur, qui doit être payée pour

le maintien du contrat, puisque le vendeur ne rendroit lui-même, en le rompant, que 100,000 francs assignats, ou leur valeur.

La corrélation des dispositions attaquées, avec celles de la loi du 16 nivôse, répond, comme nous l'avons déja vu, à cette critique.

La base des articles II et IV de la résolution actuelle se trouve posée dans les articles V et X de la loi du 16 nivôse.

Le premier dispose que les acquéreurs qui ont payé la moitié ou les trois quarts du prix convenu en assignats ne seront considérés comme débiteurs que de la moitié ou du quart restant de la valeur estimative, telle qu'elle sera réglée par l'expertise. Or celui qui doit un supplément du prix est absolument dans la même hypothèse; et si ce dernier ne veut payer ce supplément qu'en valeur réduite des assignats, il n'y a pas de raison pour assujettir le premier à payer le restant du prix en valeur métallique.

L'article X de la loi du 16 nivôse ne stipule, en cas que le contrat soit résilié, qu'un remboursement d'après l'échelle de dépréciation, selon les époques de chaque paiement.

Ce n'est pas la loi du 16 nivôse qui doit aujourd'hui se rectifier sur la loi proposée; c'est nécessairement celle-ci qui doit s'identifier avec la première, et ne contenir aucune disposition contradictoire.

Le système des acquéreurs à cet égard ne sauroit donc être écouté, et nous allons passer aux autres plaintes qu'ils font entendre.

Ils énoncent comme un principe à établir, que l'action en rescision devroit être refusée toutes les fois qu'il seroit prouvé par des pièces et par les clauses du contrat, que le vendeur, loin d'avoir éprouvé une lésion, quand même elle seroit apparente d'après les opérations des experts, auroit employé ses assignats

dans leur valeur nominale, et d'une manière à faire un très-grand profit, comme il est arrivé, par exemple, dans les reventes de biens nationaux où le premier acquéreur a souvent trouvé, dans l'aliénation d'une portion d'immeubles, de quoi faire face à la totalité de son prix d'acquisition.

La commission ne dissimulera pas que cette hypothèse mérite d'être prise en considération ; elle doit naturellement trouver sa place dans la résolution additionnelle que médite le Conseil des Cinq-Cents, et qui doit avoir pour objet le sort des tiers-acquéreurs et les différens recours à exercer entre eux. Mais ce n'est point une lacune dans la résolution actuelle qui pose les premières bases et applanit les difficultés les plus générales, sans exclure, sans préjuger les décisions successives qui peuvent prononcer sur les difficultés accessoires.

L'article V porte qu'il sera fait raison à l'acquéreur des réparations et améliorations qu'il aura faites à l'immeuble, sous la déduction des dégradations qu'il aura pu y commettre. Cette disposition est, pour ainsi dire, inhérente à la matière, et ne pouvoit pas ne pas s'y rencontrer.

L'article VI accorde un délai d'un an au vendeur qui a fait prononcer l'éviction, pour désintéresser pleinement l'acquéreur déchu, lequel ne peut être dépossédé qu'après un remboursement complet des sommes qu'il a avancées en paiement, en réparations, en améliorations. C'est la réciprocité du délai accordé à l'acquéreur qui préfère payer le supplément du prix, et cette seule observation justifie l'article.

L'action en rescision est un secours qu'on accorde au vendeur qui se prétend lésé ; mais ce secours doit-il être accordé indéfiniment ? la durée de cette action ne doit-elle pas avoir un terme ? Sans doute, car il importe à l'ordre social que les propriétés territoriales

prennent enfin une assiette fixe après le rapide mouvement qu'elles ont éprouvé. Ce terme doit consister dans un délai qui suffise au vendeur pour examiner et exercer ses droits, mais qui ne soit point assez long pour tourmenter un acquéreur de bonne foi, qui déja a commencé des réparations utiles, des améliorations avantageuses, et qui ne leur donnera jamais la dernière main, s'il est sans cesse occupé des frayeurs d'une éviction.

C'est d'après ces réflexions que le délai dans lequel on pourra se pourvoir en rescision pour cause de lésion, a été fixé à une année par l'article VII. Ce délai réunit le double avantage d'être suffisant, et de se voir en harmonie avec les autres délais prescrits par la résolution. Votre commission l'a adopté.

Enfin l'article VIII dispose que les anciennes lois régleront les demandes en lésion qui pourroient être formées contre les ventes faites en numéraire métallique, soit avant, soit depuis le premier janvier 1791, jusqu'à la publication de la loi du 14 fructidor an 3.

Cet article se justifie par sa propre énonciation ; il ne peut faire naître aucune difficulté.

La commission résume ses observations. La nécessité d'une loi sur l'action en rescision contre les ventes en papier-monnoie est démontrée ; des lois antérieures en consacrent le principe et en promettent le mode : c'est un droit acquis aux vendeurs ; et la décision qui blesseroit aujourd'hui ce droit, auroit évidemment contre eux un effet rétroactif.

L'assignat, à l'époque des ventes dont il s'agit, étoit un signe monétaire légal ; il formoit le prix réel de la chose vendue. Avec l'assignat le vendeur a pu rendre sa condition très-avantageuse ; il l'a fait. C'est donc la quotité des assignats formant le prix de la vente qui doit être comparée avec celle que comportoit, à l'époque de la vente, la valeur réelle de l'objet aliéné.

Les vendeurs ne peuvent alléguer que des cas particuliers où ils auront fait un mauvais emploi de leurs assignats ; mais la loi ne doit statuer que sur des cas généraux. Une exception ne sauroit écarter un principe.

Les assignats formant le prix de vente ne doivent point être réduits d'après l'échelle de dépréciation, pour être ensuite comparés à la valeur de l'immeuble vendu.

Si cette base pouvoit être adoptée, il y auroit injustice, puisque l'échelle a été formée sur des bases étrangères à la valeur des immeubles, et qu'on ne pourroit la rectifier sans jeter dans la société une semence de troubles interminables.

Il y auroit effet rétroactif ; il est en effet évident que si l'action en rescision eût été exercée avant la publication de la loi du 14 fructidor, les assignats auroient nécessairement servi d'objet de comparaison pour constater la lésion d'outre-moitié.

Il y auroit contradiction avec la loi du 16 nivôse qui assimile aux valeurs métalliques les sommes en assignats payées sur des prix d'acquisitions.

Il y auroit un bouleversement général dans les propriétés vendues pendant le cours du papier-monnoie ; aucun acquéreur ne pourroit compter sur son acquisition. La loi doit accorder une action qu'elle a promise ; mais elle doit, avant tout, veiller à la tranquillité publique. Elle seroit nécessairement troublée par le nombre immense de procédures que s'empresseroit d'organiser l'odieuse et l'âpre chicane.

Il ne peut rester d'obscurité sur le sens du troisième nombre de l'article premier de la résolution. Il est évident que les experts doivent estimer l'avantage résultant des termes accordés pour le paiement du prix de la vente, comme ils l'auroient estimé le jour même du contrat, sans prévoir la baisse ou la hausse du signe monétaire convenu.

Le supplément du prix doit être payé d'après la valeur estimative de l'immeuble, parce que ce supplément est considéré comme une portion du prix restante à payer, et qu'il reçoit l'application des dispositions contenues sur ce point dans la loi du 16 nivôse.

Des dispositions additionnelles doivent régler les prétentions respectives des tiers-acquéreurs : la loi actuelle ne sauroit ni les préjuger, ni les exclure.

Enfin les délais accordés pour le paiement du supplément du prix, pour le remboursement des sommes acquittées, des réparations, des améliorations, pour l'exercice de l'action dont il s'agit, paroissent devoir suffire, et portent le cachet de l'uniformité.

La loi présentée ne renferme que des dispositions équitables, fondées sur des principes reçus, concordantes avec les lois antérieures.

La commission, unanime dans son avis, propose au Conseil des Anciens de lui donner son approbation.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE
Floréal, an 6.